



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

INFORMAÇÃO BÁSICA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Subsecretaria de Engenharia e Arquitetura

Conforme Lei Complementar 014/2014, Republicada com as alterações constantes da Lei Complementar 016/2004 e Lei 026/2005 e da Lei Complementar 143/2014, Lei Complementar 156/2015, Lei Federal 6766/1979, Lei Federal 10257/2001, Lei Federal 11977/2009.

Lei Federal 11977/2009

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

COMO AJUDAR O MUNICÍPIO?

A comunidade pode ajudar o Poder Público na fiscalização destes locais. Basta fazer uma denúncia para a Fiscalização de Obras por meio do telefone (31) 3557-9098. Não é preciso identificar-se.

Nunca compre um lote, em qualquer região da cidade, sem antes buscar informações junto à Prefeitura para saber se existe projeto aprovado. A Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano informa sobre desmembramentos, condomínios e loteamentos, por meio do 3557-9064 (Desenvolvimento Urbano), ou 3557-9037 (Regularização Fundiária). A pesquisa também pode ser feita junto ao Cartório de Registro de Imóveis (localizado à Rua Direita 67, centro, tel.: 3557 4014), onde o projeto aprovado deve obrigatoriamente ser registrado pelo loteador.

O QUE É UM LOTEAMENTO?

• **Loteamento** é a divisão de uma grande área de terra em lotes menores destinados à edificação. O responsável é o loteador, que pode ser tanto uma pessoa física, como uma empresa privada, um órgão público ou uma cooperativa. Qualquer que seja o loteador, as vendas dos terrenos só poderão ocorrer após a aprovação de um projeto na prefeitura.

• **Loteamento irregular** é aquele que possui algum tipo de registro no município. O responsável pode ter feito uma consulta prévia ou ter dado entrada com parte da documentação, mas não chegou a aprovar o projeto. Também é considerado irregular o loteamento que tem projeto aprovado, mas o loteador deixou de executar previstas. O resultado disto é uma área com infraestrutura incompleta ou sem as mínimas condições para ser habitada.

• **Loteamento clandestino** é aquele executado sem qualquer tipo de consulta à prefeitura e onde o loteador não respeita nenhuma norma urbanística. Não há garantia, sequer, de que o loteador é o proprietário da área.

QUAIS SÃO OS RISCOS DE QUEM COMPRA UM LOTE IRREGULAR?

Quem comprar um terreno ou casa em uma área não regularizada:

- Não poderá registrá-lo ou mesmo regularizá-lo. Vai ter apenas a posse, mas não será dono daquilo que pagou. Quem não registra, não é dono, segundo o Código Civil;
- Ficará sempre na incerteza se vai poder permanecer no local;
- A venda pode ter sido feita por alguém que detém a posse da área, mas não é o proprietário. Neste caso o verdadeiro dono poderá entrar com uma ação pedindo reintegração de posse e ser determinada a desocupação da área.
- O comprador ficará na dependência da “boa-vontade” do mau loteador, muitas vezes tendo que morar num local sem uma infraestrutura básica, como água potável, energia elétrica, iluminação pública e redes de esgoto;
- Terá dificuldades de acesso, pois na maioria das vezes as ruas são abertas com largura inadequada, impedindo a circulação do transporte coletivo;
- Não contará com praça, escola ou posto de saúde próximos de sua casa, pois o mau loteador não destina uma parte da área, como prevê o Plano Diretor, para a colocação destes equipamentos;
- Não conseguirá financiamento junto aos bancos ou outras instituições financeiras para construir ou reformar sua casa, porque não terá como apresentar a documentação exigida;
- Não terá como demandar melhorias para o local via Orçamento Participativo.
- O município não pode intervir com obras de infraestrutura no local, por ele não pertencer ao município e estar irregular perante a Lei.

QUEM JÁ COMPROU, FAZ O QUE?

Os moradores da área deverão constituir um grupo e elaborar um documento, dirigido ao loteador. Nele deverão alertar que o contrato não foi cumprido, pois lhes foi vendido um local que não estava devidamente regularizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO
CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Um advogado pode orientá-los e também providenciar que as prestações de quitação da dívida com o loteador sejam depositadas em conta judicial.

O dinheiro só será entregue ao loteador se ele regularizar o loteamento. Poderá, também, ser repassado aos compradores como uma forma de indenização parcial, caso não possam permanecer naquele local. Ou, ainda, poderá ser usado para indenizar o Município, caso este tenha investido em melhorias na área.

O segundo passo, é entrar em contato com o Município, através da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano para protocolar um pedido de providência. Deverão ser fornecidas cópias dos contratos, croqui da área, matrícula (se tiver) e demais documentos que possam auxiliar numa possível ação judicial contra o loteador.

O mesmo procedimento poderá ser feito junto à Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor.

É POSSÍVEL REGULARIZAR UM LOTEAMENTO?

Em alguns casos é possível regularizar os loteamentos através do Plano Diretor do Município, LC016/2004 alterado pelas LC025/2005 e LC143/2014 e pela LC 156/2015.

A Regularização Fundiária poderá acontecer por meio da Regularização Fundiária de Interesse Social, em que o agente da regularização é o Município em face dos posseiros, ou por Regularização Fundiária de Interesse Específico, em que o agente da regularização será o dono da área loteada mediante condicionantes e acordos administrativos.

A Lei Federal 11977/2009 indica as condições de regularização. Pode haver necessidade de reassentamento de famílias, visto a impossibilidade de ocupação de áreas de risco e áreas *non aedificandi*.

A Informação Básica tem validade de 90 dias, sob risco de alteração da legislação em vigor – Elaborada em Fevereiro de 2017.